

Titel:

Zwangsgeld wegen Zweckentfremdung von Wohnraum

Normenkette:

VwGO § 80 Abs. 5

BayVwZVG Art. 18, Art. 31, Art. 36

Leitsatz:

Das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 80 Abs. 5 VwGO verlangt eine summarische Prüfung der Erfolgsaussichten der Hauptsache. (Rn. 13 – 14) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckentfremdung (Bayern), Fälligkeit des Zwangsgelds, weitere Zwangsgeldandrohung, Kurzzeitvermietung zu Fremdenverkehrszwecken, Zweckentfremdung, Zwangsgeld, Fälligkeit, Erfolgsaussichten, summarische Prüfung, einstweiliger Rechtsschutz

Fundstelle:

BeckRS 2020, 2585

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Der Streitwert wird auf 2.500 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen den Bescheid der Beklagten vom 11. Dezember 2019, Ziffer 2, Androhung eines weiteren Zwangsgelds in Höhe von 10.000 Euro.

2

Mit Grundbescheid vom 26. August 2019 wurde der Antragstellerin unter Ziffer 1 aufgegeben, die zweckfremde Nutzung der Wohnung Nr. 09, H.straße 18, 1. OG, zum Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden und unter Ziffer 2, den Wohnraum unverzüglich nach Beendigung der Nutzung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung wieder Wohnzwecken zuzuführen. Unter Ziffer 3 wurde für den Fall, dass der Anordnung unter Ziffer 1 nicht binnen sechs Wochen ab Zustellung des Bescheids Folge geleistet wird, ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000 Euro angedroht. Unter Ziffer 4 wurde für den Fall, dass der Anordnung unter Ziffer 2 nicht fristgerecht Folge geleistet wird, ebenfalls ein Zwangsgeld angedroht. Der Bescheid ist bestandskräftig.

3

Am 31. Oktober 2019 wurde durch die Antragsgegnerin eine Ortsermittlung durchgeführt. Angetroffen wurde ein Staatsangehöriger aus Neuseeland, der mitteilte, dass er sich aus beruflichen Gründen seit dem 28. September 2019 mit seiner Familie in M. aufhalte, die Wohnung für den gesamten Zeitraum von ... für 6.100 Euro angemietet habe und M. vermutlich Ende November wieder verlassen werde, da die Kinder in Neuseeland zur Schule gingen. Die Kündigung der Wohnung zum 22. Februar 2019 war ausweislich eines Kündigungsschreibens, unterschrieben von den Mietparteien, auf den 22. November 2019 vordatiert worden.

4

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2019 wurde das mit Bescheid vom 26. August 2019 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 5.000 Euro für fällig erklärt und unter Ziffer 2 mit Bescheid ein erneutes

Zwangsgeld in Höhe von 10.000 Euro angedroht. Die zweckfremde Nutzung sei weiterhin nicht beendet worden und die mit Bescheid vom 26. August 2019 gesetzte Frist sei abgelaufen. Ausweislich der durchgeführten Ortsermittlung dauere die zweckfremde Nutzung weiterhin an. Aus diesem Grunde werde ein erneutes Zwangsgeld in Höhe von 10.000 Euro für den Fall angedroht, dass die Verpflichtung in Ziffer 1 des Bescheids vom 26. August 2019 wiederum nicht erfüllt werde, die Frist werde auf vier Wochen festgesetzt. In Anbetracht der Erfolglosigkeit sei eine Verdoppelung des Zwangsgeldbetrags auf 10.000 Euro geboten und angemessen. Auf die Möglichkeit der Ersatzzwangshaft bei Uneinbringlichkeit des Zwangsgelds werde hingewiesen.

5

Mit Schriftsatz vom 14. Januar 2020 erhob die Bevollmächtigte der Antragstellerin Klage (M 9 K 20.172), stellte Antrag gemäß § 123 VwGO (M 9 E 20.174) und beantragte gemäß § 80 Abs. 5 VwGO:

6

Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen Ziff. 2 des Bescheids vom 11.12.2019.

7

Die Antragstellerin habe die Pflichten aus dem Bescheid vom 26. August 2019 erfüllt, da der am 31. Oktober 2019 ermittelte Vorgang keine Zweckentfremdung darstelle. Da die Anordnung eines weiteren Zwangsgelds rechtswidrig war, sei die aufschiebende Wirkung anzuordnen. Darüber hinaus werde gerügt, dass die mit Schreiben vom 28. Juni 2019 schriftlich beantragte Akteneinsicht dazu geführt habe, dass die Bevollmächtigte am 19. Juli 2019 eine Akte mit 24 Blättern erhalten habe und die Folgeblätter, insbesondere 35, 36 und 37 nicht vorgelegt wurden. Außerdem sei die Antragsgegnerin von einem falschen Sachverhalt ausgegangen, da die Antragstellerin weder über eine Plattform eine Anzeige geschaltet habe noch ihr die festgestellten Schlüsselboxen gehört hätten. Weitere Ausführungen könnten nicht gemacht werden, da der Akteninhalt fehle.

8

Die Antragsgegnerin beantragte mit Schreiben vom 6. Februar 2020:

9

Antragsablehnung.

10

Der Grundbescheid vom 26. August 2019 sei bestandskräftig. Ungeachtet dessen sei er ausweislich der von der Antragstellerin vorgelegten Unterlagen über die Nutzung der Wohnung seit 2016 zu Recht ergangen. Ausreichende Anhaltspunkte dafür, dass das jahrelang betriebene Nutzungskonzept der gewerblichen Kurzzeitvermietung durch die Antragstellerin beendet wurde, lägen nicht vor. Die Vorlage unbefristeter Mietverträge alleine genüge nicht, da die tatsächliche Nutzung der Wohnung entscheidend sei. Der bei der Ortseinsicht am 31. Oktober 2019 angetroffene Nutzer habe sich in der Wohnung seit Ende September 2019 aufgehalten und angegeben, dass er bereits Ende November wieder ausziehe.

11

Wegen der Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

II.

12

Der Antrag hat keinen Erfolg.

13

Nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 80 Abs. 5 VwGO gebotenen summarischen Prüfung bestehen gegen die Anordnung eines weiteren Zwangsgelds in Höhe von 10.000 Euro unter Fristsetzung von vier Wochen ab Zustellung des Bescheids zur unverzüglichen Beendigung der Fremdenbeherbergung wie mit bestandskräftigem Bescheid vom 26. August 2019 in Ziffer 1 angeordnet, keine rechtlichen Bedenken. Ausweislich der durchgeführten Ortsermittlung vom 31. Oktober 2019 hat die Antragstellerin die Wohnung weiterhin nur kurzfristig an eine Familie aus Neuseeland vermietet. Ausweislich der von beiden Mietparteien unterschriebenen Kündigung, die auf den 22. November 2019 vordatiert war, bestehen keine rechtlichen Zweifel daran, dass sich die Familie lediglich von Ende September bis längstens Ende November 2019 dort aufgehalten hat. Dieses Ergebnis wird auch durch die entsprechende Mitteilung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft des Anwesens, in dem sich die Wohnung der

Antragstellerin befindet, bestätigt. Die Antragstellerin ist dem nicht entgegengetreten. Soweit vorgetragen wird, dass ein Fall der Nichtigkeit und unvollständigen Akteneinsicht vorliegt, trifft beides nicht zu. Auf die Ausführungen im Beschluss vom 17. Februar 2020 des Verwaltungsgerichts im Verfahren M 9 E 20.174 wird insoweit Bezug genommen.

14

Die nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO vorzunehmende Interessenabwägung fällt zu Lasten der Antragstellerin aus, da die Anfechtungsklage in der Hauptsache nach all dem voraussichtlich erfolglos bleiben wird, da der verfahrensgegenständliche Bescheid rechtmäßig ist. Die allgemeinen und die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen liegen vor, Art. 18 ff., Art. 31, 36, Bayerisches Zustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG). Die Höhe des Zwangsgelds entspricht dem wirtschaftlichen Interesse der Antragstellerin, Art. 31 Abs. 2 Satz 2 VwZVG.

15

Der Antrag war mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen.

16

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Streitwertkatalog.